

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社フロネシス
千代田(都) 5 - 16	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 苗代 昌志

鑑定評価額	155,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,290,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1,000,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		千代田区神田和泉町1番292					②地積(㎡)	120	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,500)防火(その他)地区計画等駐車場整備地区(100,540)			
	1:2	倉庫、事務所兼住宅RC6	中層事務所、共同住宅、店舗が混在する商業地域		南7m区道	水道、ガス、下水	秋葉原300m					
(2)近隣地域	①範囲	東 15m、西 70m、南 20m、北 20m					②標準の使用	中層の事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 16m、規模 120㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	既存ビルの建替では、住宅比率が高まっている地域		街路	7m区道	交通施設	秋葉原駅北東方300m		法令規制	商業(100,420)防火地区計画等駐車場整備地区	
	⑤地域要因の将来予測	比較的狭小な画地に事務所ビル、事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ地域。大規模再開発等の大きな変動要因はないが、既存ビルの建替では地区計画の誘導もあり、住宅系用途の比率が高く、今後も同様の傾向と予測。										
(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	容積率			+2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,400,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 1,200,000 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は主に千代田区北東部の幹線道路背後の商業地域である。秋葉原駅周辺の繁華街からはやや外れ、中小規模の物件が多い地域のため、主たる需要者は自用目的の一般事業法人、不動産業者、マンションデベロッパー、個人投資家等多岐にわたる。住居系用途としての利便性も高いこと、混在の度合いが高まり、需要者の幅が広く、需要は相応に存する。需要の中心となる価格帯は、100㎡程度の画地で概ね1～2億円程度が中心となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例に基づく実証的な価格であり、市場の需給を反映している。収益価格は最有効使用の建物の建築および賃貸を想定した理論的な価格であるが、建築費等、賃貸条件等について市場動向を反映しており、比準価格の検証手段として有力である。価格決定に際しては、比準価格と収益価格は同程度の説得力を有すると判断し、相互に関連付けて、標準地、指定基準地等との検討も踏まえ、本件鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5 - 45	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路	0.0	地街路	+8.0	
	公示価格 1,560,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [103.0]	100 [122.2]	[102.0] 100	1,280,000		標準交通	0.0	地域交通	-1.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 千代田(都) 5 - 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準環境	0.0	要環境	+3.0	
	前年指定基準地の価格 2,270,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [176.8]	[102.0] 100	1,310,000		補画地	+3.0	因行政	+11.0	
		正行政	0.0	その他	0.0							
		その他	0.0									
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,260,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍による景気低迷は収束傾向であるが、海外情勢リスク、資源インフレ等の影響から、景気の先行き不透明感は継続している。						
	①ー2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					事務所、業務系用途ビル、事務所兼共同住宅ビルが混在する地域であるが、住宅比率が高まりつつあり、地価はやや上昇傾向にある。						
	②変動率 年間 +2.4 % 半年間 %					周辺地域の住宅比率の高まりと、住宅需要の増加を考慮し、地区計画の住宅誘導方針による容積率割増分を個別的要因として考慮した。						